

Tilstandsrapport

 Borettslagsleilighet

 Kornett Rasmussens veg 40, 2070 RÅHOLT

 EIDSVOLL kommune

 gnr. 94, bnr. 548

 Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 05.11.2025

Rapportdato: 16.11.2025

Oppdragsnr.: 10706-1146

Referansenummer: CG8629

Autorisert foretak: Murmester Hans Kr. Vangen

Sertifisert Takstingeniør: Hans Kristian Vangen

Vår ref: 2025.07.010-01



Murmester
HANS KR. VANGEN
TAKSTFORRETNING

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Murmester Hans Kr. Vangen

Murmester Hans Kr. Vangen er en takstforretning med kontor i Eidsvoll kommune.

Foretaket, som er medlem i Norsk takst og Norske Murmestres Landsforening, arbeider hovedsakelig med taksering av fast eiendom på øvre og nedre Romerike, i deler av Innlandet og Oslo, men tar også på seg oppdrag i hele landet om ønskelig.

Foretaket, med org. nr. 970 276 165 MVA, ble etablert i 1980.

Hans Kristian Vangen er, gjennom Norsk takst, sertifisert for verditaksering/tilstandsrapportering ifm. bolig-/fritidseiendommer og næringseiendommer, skadeskjønn, skadetaksering og naturskadetaksering for Norsk Naturskadepool og Landbruksdirektoratet.



Rapportansvarlig

Hans Kristian Vangen

Uavhengig Takstingeniør

hans.kr@vangen.no

908 28 055



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Borettslag bestående av til sammen 10 leiligheter fordelt på en vertikalt delt tomannsbolig og ett boligbygg med 8 leiligheter over 2 etasjer. Det medhører en garasje til hver leilighet.

Adkomst loft over den beskrevne leilighet og utvendig bod via stigeluker i gang og bod.
Adkomst veranda fra stue/kjøkken.
Innvendig bod har adkomst fra stort soverom.
Åpen løsning mellom stue/kjøkken og gang.

Den beskrevne leilighet har sydvendt veranda og stue/kjøkken. Inngang fra nord.

Borettslagsleilighet - Byggeår: 2003

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med betongstein fra byggeåret.
Takstige m/stigesikring, beslåtte isbord/vindusbrett, heldekkende pipebeslag og takrenner/-nedløp av metall.
Yttervegger av trebindingsverk med utvendig liggende panel i malt/beiset utførelse.
Salet takstolkonstruksjon med undertak av suplater og isolasjon mot kaldt loft.
Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass og løse sprosserammer.
Ytterdør, med glassfelt, av tre i fabrikkmalt utførelse.
Fabrikkmalt verandadør med isolerglass og løs sprosseramme.
Isolert boddør av tre med utvendig malt panel.
Veranda med plasfliser på undergulv av tre - ca. 8 m².
Rekkverk til å åpne ifm. planlagt montering av brannstige.
Trapp har vanger/rekkverk av tre og trinn av strekkmetall.
Manuell terrassemarkise og dobbel vindusmarkise mot syd.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av lakkert parkett og vinylbelegg.
Vegger har overflater av malte plater.
Ubehandlet trepanel i utvendig bod.
Himlinger har overflater av foliebelagte plater.
Etasjeskiller av tre - betonggulv på grunn i 1. etasje.
To-løps elementskorstein.
Pipe/brannmur med overflater innvendig av malt puss.
Fabrikkmalte speildører av tre.
Skyvedør mellom stort soverom og bod.
Dobbelt laminat garderobeskap på stort soverom.
2 enkle laminat garderobeskap på lite soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagte vegger og gulv med varmekabler - foliebelagte himlingsplater.
2 stk. sluk - ett utenfor dusjsone.
WC, opplegg for vaskemaskin, veggdusj m/kabinettvegger/-dører og enkel laminat innredning med helpresst servantplate og speil/lys.
Mekanisk avtrekksventilasjon - tilluft via spalte under dørblad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminat innredning med heltre/finerte fronter/skapsider i lakkert utførelse og benkebeslag/oppvaskkum av rustfritt stål i tillegg til oppvaskmaskin og komfyrvakt.

Fliser på vegg og lys mellom benker/overskap.
Ventilator, tilknyttet ventilasjonsanlegg, i innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør vannledninger av plast - plast avløpsrør.
Mekanisk ventilasjonsanlegg.
Benkeberder i kjøkkeninnredning.
Sentralstøsugeranlegg.
3-fas anlegg med i alt vesentlig skjult opplegg, automatsikringer og inntak via jordkabel.
32 A hovedsikringer og 10 kurser (1 x 20, 7 x 16 og 2 x 10 A) i tillegg til jordfeilbryter for hele anlegget og jordfeilbryter for kurser til vaskemaskin og bad.
Veggfaste panelovner i alle rom unntatt boder, vindfang og bad.
6 kg pulver brannslukkeapparat og 500 ml slukkespray.
Redningsline på veranda.
Brann-/innbruddsalarm tilknyttet vektterselskap.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av sand/grus.
Ringmur/såle av lettklinkerblokker og/eller betong.
Vann- og avløpsledninger av plast.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Borettslagsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt, men antas å kunne finnes i kommunens arkiv.
Byggemelding, byggetillatelse, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er ikke fremlagt.
Bygningen skal, i følge Norges Eiendommer, være tatt i bruk den 07.11.2003.
Rammetillatelse og igangsettelsestillatelse er opplyst å være datert hhv. 17.02.2003 og 14.03.2003.

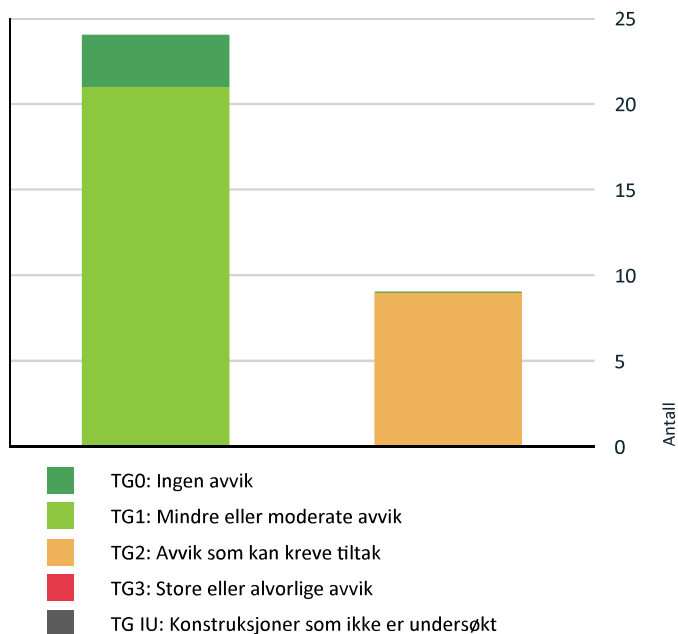
Rekkegarasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt, men antas å kunne finnes i kommunens arkiv.
Byggemelding, byggetillatelse, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er ikke fremlagt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er gitt i forbindelse med vurdering av eiendommens tilstand ifm. salg.

Opplysninger om eiendommen er tatt fra innhentet og fremlagt dokumentasjon i tillegg til opplysninger gitt av borettslagets forretningsfører.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Borettslagsleilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Snøfangere	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

Tilstandsrapport

BORETTSLAGSLEILIGHET



Byggeår
2003

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten har vært bebodd av andelseier, men er ledigstilt ifm. salg av adkomstdokumentene.

Standard
Bygningen generelt og den beskrevne andelsleilighet har vanlig god standard.

Vedlikehold
Borettslagets bygning er godt vedlikeholdt utvendig.
Den beskrevne andelsleilighet er alminnelig bra vedlikeholdt innvendig.

Tilbygg / modernisering

Modernisering:	Kjøkkenventilator fornyet i oktober/november 2025 - utførende er ikke opplyst. Dokumentasjon ikke fremlagt, men fornyelse er borettslagets ansvar.
Modernisering:	Oppvaskmaskin fornyet i november 2025 av rørleggerbedriften Stenberg & Emilsen AS. Dokumentasjon ikke fremlagt, men fornyelse er borettslagets ansvar.
Modernisering:	VV-bereder fornyet i 2023 av rørleggerbedriften Stenberg & Emilsen AS. Dokumentasjon ikke fremlagt, men fornyelse er borettslagets ansvar.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med betongstein fra byggeåret - besiktigelse er foretatt fra bakkeplan, veranda og loft.

Ut fra øvrige observasjoner ifm. borettslagets bygningsmasse må det antas at taktekingen er i alminnelig bra stand.
Evt. skader på taktekingen er sameiets ansvar.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, veranda og loft, er vurderingen begrenset av dette.
Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.
Vær oppmerksom på denne risikoen.
En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Takstige m/stigesikring, beslåtte isbord/vindusbrett, heldekkende pipebeslag og takrenner/-nedløp av metall.
Taknedløp går ned i bakken ved ringmur/yttervegg.

Snøfangere

Snøfangere på en side av taket.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav, men det anbefales å montere snøfangere på begge sider av taket i forsøk på forhindre skader ifm. skjevbelastning ved større snøansamlinger.
Evt. utbedring er borettslagets ansvar.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av trebindingsverk med utvendig liggende panel i malt/beiset utførelse.

Ut fra øvrige observasjoner ifm. borettslagets bygningsmasse må det antas at veggkonstruksjoner og kledning er i alminnelig bra stand.
Evt. skader på veggkonstruksjoner er sameiets ansvar.
Veggkledning sist overflatebehandlet i 2023.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Salet takstolkonstruksjon med undertak av suplater og isolasjon mot kaldt loft.

Vurdering av avvik:

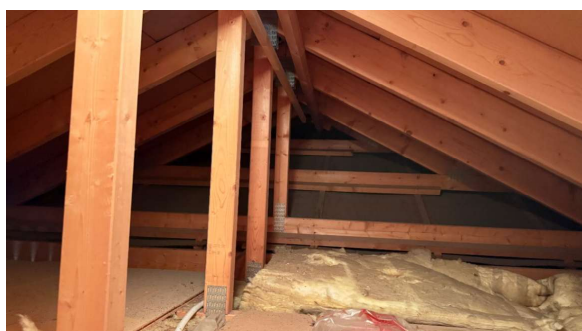
- Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder på undertak i nærheten av skorstein som følge av antatt manglende totrinns tekking ifm. pipegjennomføring.

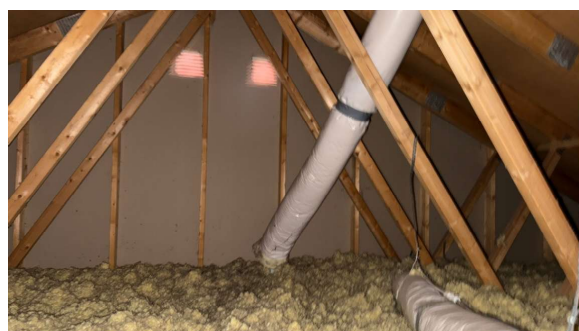
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser, men det ble ikke registrert skadelig fukt under befaringen.
Totrinns tekking rundt pipe-/kanalgjennomføringer bør vurderes i forsøk på å forhindre fremtidige vannskader.
Evt. utbedring er borettslagets ansvar.



Loft over utvendig bod.



Loft over leilighet.



Fuktmerker i undertak ved skorstein.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass og løse sprosserammer.

TG 1 Dører

Ytterdør, med glassfelt, av tre i fabrikkmalt utførelse.
Fabrikkmalt verandadør med isolerglass og løs sprosseramme.
Isolert boddør av tre med utvendig malt panel.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med plasfliser på undergulv av tre - ca. 8 m².
Rekkverk til å åpne ifm. planlagt montering av brannstige.
Rekkverkhøyde målt til 96 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav på 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkhøyde opp til dagens forskriftskrav, men rekkverkhøyde må endres for å tilfredsstille dagens forskriftskrav.
Evt. utbedring er borettslagets ansvar.



Veranda



Veranda.



Luke i verandarekkverk.



Måling av rekkverkhøyde.

TG 1 Inngangsparti

Overbygget inngangsparti med teppebelagt tregulv og plexiglass på rekkverk - ca. 5 m².

TG 2 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Trapp har vanger/rekkverk av tre og trinn av strekkmetall.

Vurdering av avvik:

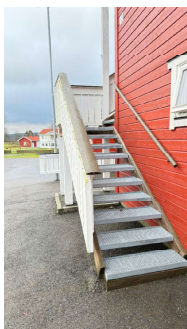
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik:

Åpninger mellom rekkverk og trinn/vanger er større enn dagens forskriftskrav på 10 cm.
Noe grønske på malte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

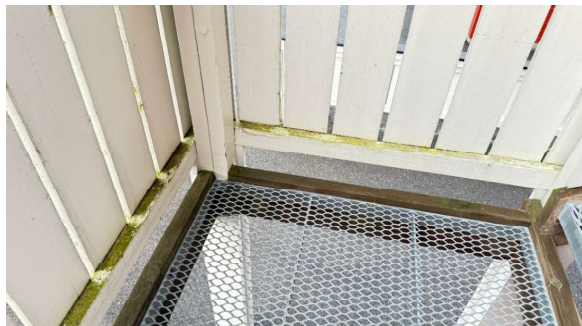
Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav, men åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille dagens forskriftskrav.
Overflatebehandling av rekkverk er planlagt i 2026.
Evt. utbedring er borettslagets ansvar.



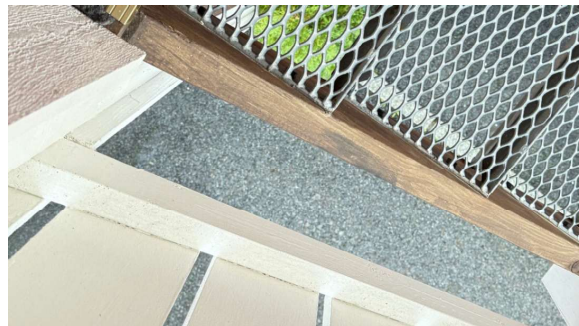
Utvendig trapp.



Grønske på trapperekverk.



Grønske på trapperekverk.



Åpning mellom rekkverk og trappevange

TG 1 Andre utvendige forhold

Manuell terrassemarkise og dobbel vindusmarkise mot syd.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv har overflater av lakkert parkett og vinylbelegg.
Vegger har overflater av malte plater - ubehandlet trepanel i utvendig bod.
Himlinger har overflater av folibelagte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe hull i vegger etter tidligere opphengte bilder etc.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Avvik er av kosmetisk karakter, og vil i alt vesentlig bli borte etter opphenging av nye bilder etc. i forbindelse med salg av leiligheten.
Evt. utbedring er borettslagets ansvar.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av tre - betonggulv på grunn i 1. etasje.

Radon

Det foreligger ingen opplysninger om radonmålinger eller bruk av radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med moderat aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ifølge DSA (Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet) er økt risiko for lungekreft det største helseproblemet knyttet til radoneksponering. De har fastslått at radon er en medvirkende årsak til 12% av tilfellene av lungekreft, noe som tilsvarer omtrent 400 tilfeller hvert år. Det bør gjennomføres radonmålinger.
Evt. tiltak er borettslagets ansvar.

Pipe og ildsted

To-løps elementskorstein - pipe/brannmur med overflater innvendig av malt puss.

Ildsted ikke tilknyttet i den beskrevne leilighet hvor sotluke er igjenskrudd - ett røykløp for hver av overliggende leiligheter.

Innvendige dører

Fabrikkmalte speildører av tre - skyvedør mellom stort soverom og bod.

Andre innvendige forhold

Dobbelt laminat garderobeskap på stort soverom.
2 enkle laminat garderobeskap på lite soverom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderom er etablert da byggeforskrifter fra 1997 var gjeldende - ingen dokumentasjon på utførelse er fremlagt.

Badet har fungert tilfredsstillende for nåværende eier, og det er ikke fremkommet opplysninger om problemer som kan oppstå ved endret bruk/nye beboere. Dusjvegger har vært tette ved normal bruk, men baderommet tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav. For å lukke avvikene og oppnå TG1 eller TG0 må baderommet rehabiliteres i forsøk på forhindre at vannskader skal skje. Det anbefales å følge med på utviklingen inntil videre da fornyelse av baderommet er et kostbart tiltak.

Tilstandsrapport



Bad.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og foliebelagte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Glippe registrert mellom flis og elastisk fuge ved gulv i dusjnise.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuge må utbedres i forsøk på å forhindre videre skadeutvikling.



Glippe mellom flis og elastisk fuge.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Høydeforskjell på 20 mm fra sluk utenfor dusjnise til overkant flis ved døråpning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fall til sluk er mindre enn 1:50 i dusjsone, og det er delvis motfall.

Det er mindre fall enn 1:100 på gulv utenfor dusjsonen.

Det er ikke oppkant på minst 15 mm over ferdig gulv mot døråpning.

Enkelte fliser har mangelfull vedheft til underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av fallforhold må påregnes.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren.

Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig banemembran under klemringer i og utenfor dusjnise.



Sluk utenfor dusjnise.



Sluk i dusjnise

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

WC, opplegg for vaskemaskin, veggdusj med kabinettvegger/dører og enkel laminat innredning med helpreset servantplate og speil/lys.



Baderomsinnredning.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon - tilluft via spalte under dørbblad.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen skadelig fukt registrert med PROTIMETER MMS3 fuktindikator.
Hulltaking er utført, bak dusjhjørne, på soverom uten tegn til skadelig fukt.

Tilstandsrapport



Hulltaking på soverom.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Laminat innredning med heltre/finerte fronter/skapsider i lakkert utførelse og benkebeslag/oppvaskkum av rustfritt stål i tillegg til oppvaskmaskin og komfyrvakt.
Fliser på vegg og lys mellom benker/overskap.



Kjøkken.



Benkebeslag/oppvaskkum.



Oppvaskmaskin.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Ventilator, tilknyttet ventilasjonsanlegg, i innredning.

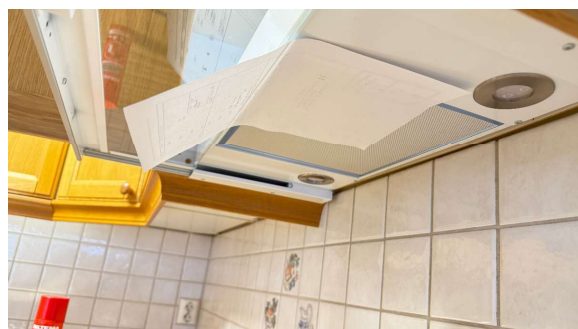
Årstall: 2025

Kilde: Rekurent

Tilstandsrapport



Ventilator.



Avtrekkskontroll med papir.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør-i-rør vannledninger av plast - fordelingsskap på lite soverom.
Forbruksmåler, ekspansjonskar, reduksjonsventil og vannstoppeventil i oppvaskbenk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system i oppvaskbenk.
Det er lekkasje i blandebeater i oppvaskbenk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene i oppvaskbenk.
Armaturer/blandebatteri som lekker, må fornyes.
Manglende utbedringer vil kunne medføre vannskader.
Forholdene er borettslagets ansvar og vil, i følge rekvisit, bli utbedret før salg av leiligheten.

WITAPEX TAPPEVANN			
Røtleggerfirma:		Leverandør:	
		UPONOR WIRSBO AS POSTBOKS 28 STUTTUMEN 7 1541 VESTBY Tlf: 69994600 FAX: 69971329	
KALDTVANNS-KURSER			VARMTVANNS-KURSER
Kurs Nr.	Navn på tappesett	Rør- dimensjon	Bemerkning
1.	1/2" kran	1/2"	
2.	1/2" kran	1/2"	
3.	1/2" kran	1/2"	
4.	1/2" kran	1/2"	
5.	1/2" kran	1/2"	
6.	1/2" kran	1/2"	
7.	1/2" kran	1/2"	
8.	1/2" kran	1/2"	
9.	1/2" kran	1/2"	
10.	1/2" kran	1/2"	
11.	1/2" kran	1/2"	
12.	1/2" kran	1/2"	
13.	1/2" kran	1/2"	

Kursoversikt i vannfordelingsskap.



Vanninntak i oppvaskbenk.



Blandebeater på oppvaskbenk.



Manglende tettemuffer på vannledninger i oppvaskbenk.

TG 1 Avløpsrør

Plast avløpsrør.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjonsanlegg med sentralavtrekk fra bad og kjøkkenventilator - tilluft via vindusventiler.



Avtrekksvifte på loft.

Varmtvannstank

Benkeberder i kjøkkeninnredning.

Årstall: 2023

Kilde: Rekvirent



Benkebereder.

TG 1 Andre installasjoner

Sentralstø sugeranlegg - sugenhet plassert i innvendig bod.
Det er ikke opplyst om funksjonssvikt.



Støvsugermotor i innvendig bod.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

3-fas anlegg med i alt vesentlig skjult opplegg, automatsikringer og inntak via jordkabel.

32 A hovedsikringer og 10 kurser (1 x 20, 7 x 16 og 2 x 10 A) i tillegg til jordfeilbryter for hele anlegget og jordfeilbryter for kurser til vaskemaskin og bad. Veggfaste panelovner i alle rom unntatt boder, vindfang og bad.

Lysarmatur og stikkontakt på veranda.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2003

Spørsmålet er besvart av rekvirent/forretningsfører.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

Spørsmålet er besvart av rekvirent/forretningsfører.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Spørsmålet er besvart av rekvirent/forretningsfører.

Rapport for periodisk kontroll av boliginstallasjon den 15.10.2025 utført av fra Dal Elektriske AS er fremlagt.

Ifm. kontrollen ble 2 avvik utbedret.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

Spørsmålet er besvart av rekvirent/forretningsfører.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

Spørsmålet er besvart av rekvirent/forretningsfører.

7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Spørsmålet er besvart av rekvirent/forretningsfører.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

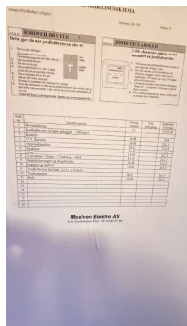
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

Tilstandsrapport

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



Kursoversikt.



Sikringer.

Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

6 kg pulver brannslukkerapparat og 500 ml slukkespray.

Redningsline på veranda.

Brann-/innbruddsalarm tilknyttet vekterselskap.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

Pulver slukkeapparat er fra 09/2023.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport



Pulver slukkeapparat.



Slukkespray.



Redningsline.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av sand/grus.

Grunnmur og fundamenter

Ringmur/såle av lettklinkerblokker og/eller betong.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsledninger av plast.

Bygninger på eiendommen

Rekkegarasje



Anvendelse

Parkering for borettslagets andelseiere.

Byggeår

2003

Kommentar

Byggeår opplyst av forretningsfører.

Standard

Bygningen har alminnelig bra standard.

Vedlikehold

Bygningen er alminnelig bra vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uisolert rekkegarasje for 3 biler.

Fundamentering med betonplate på grunn.

Vegger av trebindingsverk med utvendig malt/beiset panel - lettklinker ringmur mellom bunnsvill og betongplate.

Salet takstolkonstrukson av tre tekket med betongstein - undertak av suplater.

Takrenner/nedløp av metall - beslåtte isbord.

Skillevegg mot nabogarasje kledd med finerplater - plassbygd lagerhylle.

Motorstyrt leddheiseport av tre i malt utførelse.

Når det gjelder vegg-/takkonstruksjoner og etasjeskiller/gulv på grunn forutsettes disse å være oppført/isolert ut fra dagens krav og normer på oppføringstidspunktet.

Litt mose på takteking - noe svertesopp på porter/portomramming.

Merker etter vannoppsug i nedkant av platekledd vegg mot nabogarasje.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

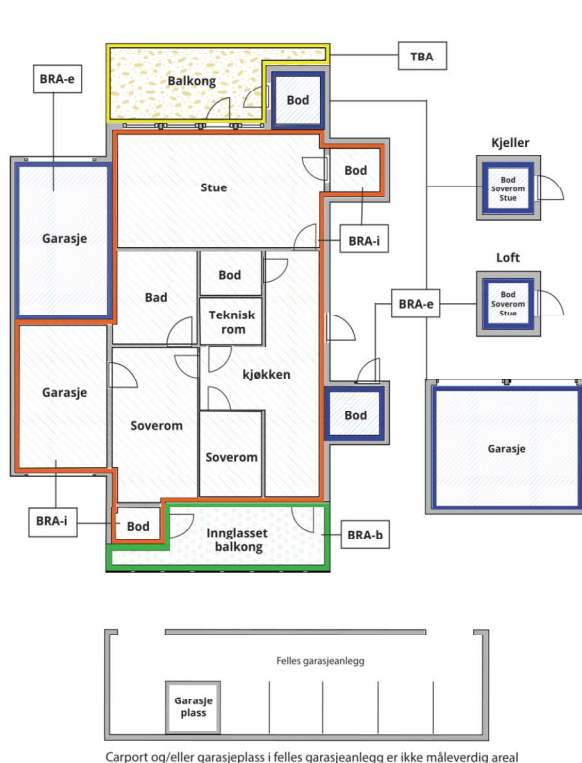
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Borettslagsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	70	5		75	13
SUM	70	5			13
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Vindfang, gang, stue/kjøkken, bad, soverom 1, soverom 2, innvendig bod	Utvendig bod	

Kommentar

Areal beregnet ut fra oppmåling på stedet.

Takhøyde målt til ca. 238/239 cm i rom med hhv. parkett og vinylbelegg på gulv - ca. 248 cm i utvendig bod.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt, men antas å kunne finnes i kommunens arkiv.
Byggemelding, byggetillatelse, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er ikke fremlagt.
Bygningen skal, i følge Norges Eiendommer, været tatt i bruk den 07.11.2003.
Rammetillatelse og igangsettelsestillatelse er opplyst å være datert hhv. 17.02.2003 og 14.03.2003.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ny oppvaskmaskin og kjøkkenventilator er montert i 2025
Ny vv-bereder er montert i 2023.
Utvendig kledning overflatebehandlet i 2023.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Ingen avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde er påvist.

Rekkegarasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasjerom for 1 bil	

Kommentar

Areal beregnet ut fra oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt, men antas å kunne finnes i kommunens arkiv.
Byggemelding, byggetillatelse, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er ikke fremlagt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Garasje er malt, av innleid firma, i 2023.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Bygningen inneholder ikke rom for varig opphold.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Borettslagsleilighet	66	9
Rekkegarasje	0	15

Kommentar

Borettslagsleilighet Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Rekkegarasje Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2025	Hans Kristian Vangen	Takstingeniør
	Liv Wenger, til stede i forkant av befaringen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	94	548		0	2794.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kornett Rasmussens veg 17 og 19
Kornett Rasmussens veg 26, 28, 30,32, 34, 36, 38
og 40

Hjemmelshaver

Fuglerudtunet Borettslag

Kommentar

Tomteareal gjelder hele borettslagets eiendom.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/FUGLERUDTUNET BORETTSLAG	985463921	H0201	Liv Wenger	Anne Lise Holtet

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

10

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rolig og usjenert beliggende eiendom i blindveg øst for Trondheimsvegen.

Ca. 800 meter til bussholdeplass og kjøpesenter på Råholt - jernbanestasjon på Eidsvoll Verk.
Til Eidsvoll sentrum med kommuneadministrasjon er avstanden ca. 10 km.

Tomt

Opparbeidet tomt med asfalt, plen og beplantning.

Konsesjonsplikt

Salg av andelens adkomstdokumenter er ikke konsesjonspliktig ved salg.

Kommuneplan

Eiendommen ligger i område avsatt til boligbebyggelse iht. gjeldende kommuneplans arealdel.

Regulering

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Adkomstveg

Eiendommen ligger til felles privat veg, ca. 120 m fra Råholtgutua som er kommunal veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt spillvannsnnett via private stikkledninger.

Grunnforurensing

Det er ingen tinglyste opplysninger om grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner

Det er ingen tinglyste opplysninger om kulturminner registrert på matrikkelenheten.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Fellespolise - forsikringsforhold for øvrig er ikke opplyst.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt pga. andelseiers helsetilstand.	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	02.11.2025	Statens kartverks Eiendomsregister er innhentet via Ambita AS for gnr. 94/bnr. 548.	Gjennomgått	5	Nei
Infoland.no	27.10.2025	Opplysninger om hjemmelsforhold og andelsopplysninger er innhentet via Ambita AS for andel nr. 10.	Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	02.11.2025	Kartutsnitt er innhentet via Norkart AS.	Gjennomgått	1	Nei
Dal Elektriske AS	15.10.2025	Rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon.	Gjennomgått	4	Nei
Tegninger		Udatert planskisse fra Nordbohus.	Gjennomgått	1	Nei
Vedtekter	31.10.2019	Vedtatt i ekstraordinær generalforsamling.	Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

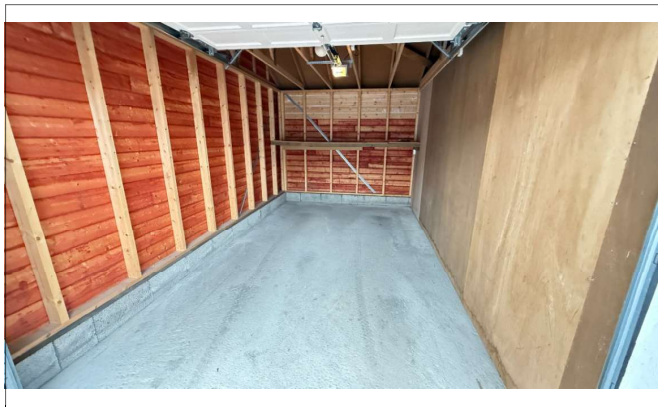
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CG8629>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

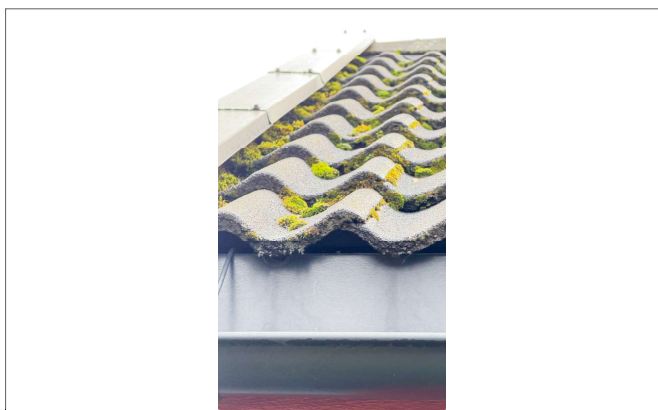
Andre bilder



Bilde nr. 1
Garasje sett innvendig.



Bilde nr. 2
Fuktoppsug i veggplater.



Bilde nr. 3
Mose på takteking.



Bilde nr. 4
Svertesopp på portomramming.